

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.**

PROCESSO Nº 0006431-04.2020.8.26.0114

Classe: **Cumprimento de Sentença**

Exequente: **MPH Assessoria Empresarial Ltda**

Executados: **Fabrício Cunha Rigitano, Latindigena Participações S/A, Super Zinco Tratamento de Metais Comercio e Indústria Ltda e Yara Sanches Rigitano**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, infra assinado, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos mencionados, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa., as conclusões a que chegou e que seguem consubstanciadas por meio do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o valor de mercado do imóvel constituído de **terreno (Lote 2 da Quadra “N”)** e **edificações**, situado na **Rua Francisco Didone, nº 125**, esquina com a **Rua Ana Santana Pereira**, Chácaras São Martinho, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 60.283 - 3º CRI de Campinas/SP (fls. 221/225).

1.2 – Às fls. 241 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – A vistoria do imóvel foi previamente agendada nos autos (fls. 256/257) e realizada no dia 24 de novembro de 2021, às 9:30 horas e foi acompanhada pelo Sr. Renato Luiz da Siva (inquilino do imóvel).

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO:

O imóvel em estudo, objeto de penhora, conforme mencionado nos itens 1.1 retro, fica situado na **Rua Francisco Didone, nº 125**, esquina com a **Rua Ana Santana Pereira**, Chácaras São Martinho, Campinas/SP

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação tipicamente comercial e industrial.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

A região é dotada de toda a infraestrutura básica própria do loteamento, como: *redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública; galerias pluviais, guias e sarjetas; pavimentação asfáltica; arborização, além de escolas, transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.*



Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

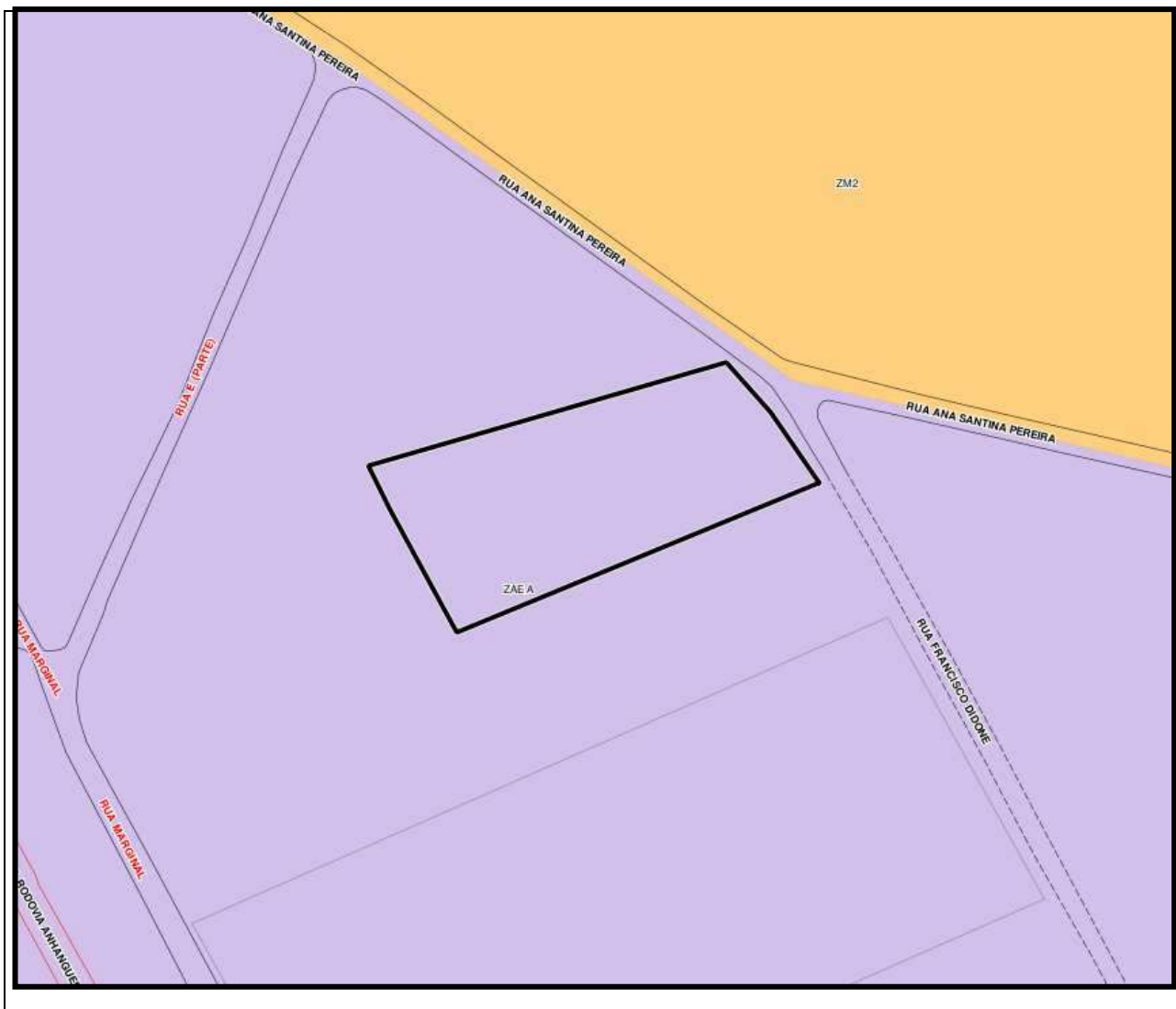
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

PROC. 0074148-48.2011.8.26.0114
☎ (19) 99684.1906, gonzagamotta@gmail.com



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Zoneamento: **ZAE A (Zona de Atividade Econômica A)** LC nº 208/2018

Ocupações:

CSEI

Usos: Tabela CNAE (22/07/2021) Verifica CNAE

CVBI, UR, CVMI, CVAI, CABI, CAMI, CAAI, SBI, SMI, SAI, STAI, EBI, EMI, EAI, IBI, IMI, UP, IAI*, SRF

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.3 - O IMÓVEL EM ESTUDO:

2.3.1 - TERRENO (LOTE 2 DA QUADRA N):

Conforme consta da matrícula do imóvel (matrícula nº 60.283 – 3º CRI de Campinas), o terreno apresenta um formato trapezoidal, com as seguintes dimensões:

- frente: 50,00 m;
- fundos: 50,00 m;
- lado direito: 100,00 m;
- lado esquerdo: 110,00 m;
- **Área total: 5.350,00 m²**

Apresenta-se com um perfil natural em declive, no sentido da frente para os fundos, com platôs de regularização para assentamento das edificações e de um campo de futebol.

2.3.2 - EDIFICAÇÕES:

Sobre o terreno mencionado encontram-se construídos um galpão comercial com 2 banheiros e uma edícula com cozinha e banheiro, com uma área edificada de **322,59 m²**, dotado de dois pavimentos, assim caracterizados:

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

 Prefeitura Municipal de Campinas 28/10/2021 14:22:45	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2021 (Exercício)	
Dados do Imóvel	
Código cartográfico:	3461.51.58.0653.01001
Tipo do Imóvel:	Predial 3 - Comercial
Matrícula Unidade Imobiliária:	02-055002496
Localização:	RUA FRANCISCO DIDONE, 0/S/N GLEBA (CHÁCARAS SÃO MARTINHO, PRC
3461-5	
Quarteirão/Quadra:	15043-N
Lote/Sub-lote:	002-
Dados do Terreno	
Área do Terreno (m²):	5.350,00
Valor de m² por laudo:	Não
FG / FP / FV / FA / FB:	Não / Não / Não / Sim / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL:	Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno:	R\$ 2.376.982,07 / UFIC 627.403,8090
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 2.139.283,86 / UFIC 564.663,4281
Valor m² do Terreno:	R\$ 740,49 / UFIC 195,4529
Frente (m):	50,00
Testada Beneficiada (m):	-
Fatores de Correção:	0,6000
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	Não / Não
FC / FL:	Não / Não
Área Total Construída:	435,00
Valor Total da Construção:	R\$ 123.445,42 / UFIC 32.583,3875

Características construtivas da edificação:

- a - sistema estrutural:** de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);
- b - alvenaria:** de blocos assentados em argamassa de cimento e areia;
- c - revestimentos externos e internos (paredes):** reboco;
- d - esquadrias e ferragens:** de ferro e madeira (portas internas);
- e - cobertura:** telhas de fibrocimento;
- g - fechamento perimetral (laterais e fundos):** alambrado;

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

i - pisos internos: cimentado e ardósia;

j - revestimento interno: reboco e cerâmica nas áreas molhadas;

k - forros: inexistente.

- Idade Aparente: 35 anos.
- Estado de Conservação: regular.



1. TOMADA DA RUA FRANCISCO DIDONE, MOSTRANDO ACESSO AO IMÓVEL.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**2. IDENTIFICAÇÃO DO NÚMERO DO IMÓVEL (125).****3. TOMADA DA CONFLUÊNCIA DAS RUAS ANA SANTINA PEREIRA COM A RUA FRANCISCO DIDONE, MOSTRANDO O IMÓVEL AVALIANDO.**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4. VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE NO SENTIDO DA FRENTE PARA OS FUNDOS.



4. VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE NO SENTIDO DOS FUNDOS PARA A FRENTE.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5. VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE NO SENTIDO DOS FUNDOS PARA A FRENTE.



6. VISTA DO GALPÃO SITUADO NOS FUNDOS DO TERRENO.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

7. VISTA DA FACHADA DO GALPÃO.



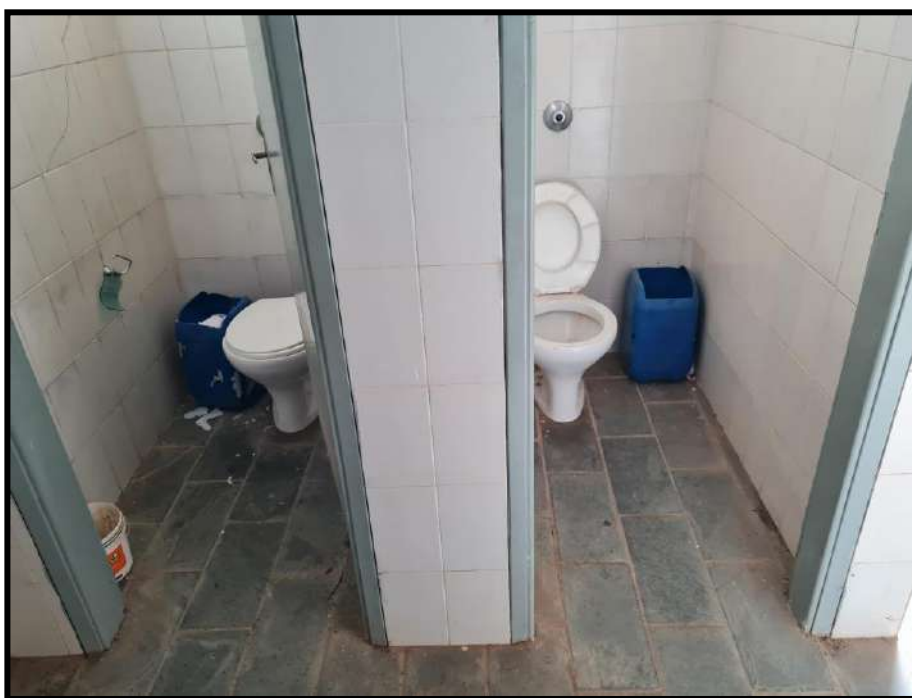
8. VISTA INTERNA DO GALPÃO.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

9. VISTA INTERNA DO GALPÃO.

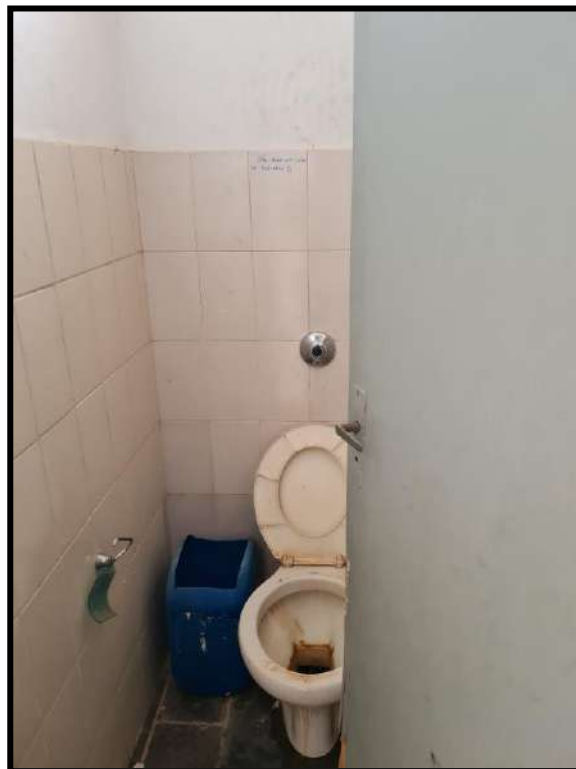


10. VISTA INTERNA DE UM DOS BANHEIROS/VESTIÁRIOS.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



11. VISTA INTERNA DE UM DOS BANHEIROS/VESTIÁRIOS.



12. VISTA DA EDÍCULA.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

13. COZINHA DA EDÍCULA.



14.SALA DA EDÍCULA.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e, além disso, haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado. No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 – Partes 1 e 2 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3.2 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

No presente caso, a **avaliação do imóvel** será feita com base no **MÉTODO EVOLUTIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

8.2.4.1 – *A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.*

3.1.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para avaliação da área de terreno será empregado o **Método Comparativo de Dados de Mercado** a partir de pesquisa feita na região do imóvel, cuja homogeneização será feita por meio de inferência estatística/regressão linear.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

O **Método Comparativo** é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

3.1.2 - AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

As **edificações** receberam o tratamento de avaliação com base no estudo denominado "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017**", de autoria do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**, cujas tipologias, valores unitários e respectivos fatores de depreciação são apropriados para a avaliação das edificações em questão, com as adaptações necessárias a cada caso verificado. Ao valor unitário de construção selecionada não foram aplicados quaisquer outros fatores valorizantes e/ou desvalorizantes a título de "*compensações*", "*fator de comercialização*" ou "*vantagem da coisa feita*", por terem sido considerados embutidos nos padrões do próprio estudo. Aplicação da correspondente depreciação com base no fator **FOC** (fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação), do próprio estudo utilizado.

Observação: Para o caso em estudo, o **fator de comercialização** será adotado como igual a **1,00**, pelas próprias características do imóvel e sua localização.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

3.2.1 – VALOR DO TERRENO:

O Tratamento dos dados da amostra (com 7 elementos do mesmo condomínio), bem como a definição do valor de mercado mais provável do apartamento em estudo, foi feito por método científico com tratamento técnico com a utilização da Regressão Linear/Inferência Estatística, observando-se os procedimentos básicos constantes do **ANEXO A** (*Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear*) da **NBR 14.653 - 2ª PARTE**.

Foi empregado o software “**SISDEA Windows - Regressão Linear e Redes Neurais**”, de autoria da **Pelli Sistemas Engenharia**.

O **valor do terreno** obtido por meio de Inferência Estatística/Regressão Linear, apresentou os seguintes resultados:

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 5.350,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (14,15%) = 418,28
- **Médio = 487,24**
- Máximo (19,74%) = 583,43

• Intervalo Predição

- Mínimo (28,09%) = 350,38
- Máximo (64,09%) = 799,53

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 414,15
- RL Máximo = 560,32

Tendo-se em conta a área total do terreno do imóvel (5.350,00 m²) e o preço unitário médio calculado (R\$ 487,24/m²), o valor total do terreno resulta em:

$$V_{\text{TERRENO - NOVEMBRO/2021}} = 5.350,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 487,24/\text{m}^2$$

$$V_{\text{TERRENO - NOVEMBRO/2021}} = \text{R\$ } 2.606.734,00$$

Observação: arredondamento até o máximo de 1% do valor calculado, conforme é recomendado pela NBR 14.653-2

Segue-se a devida juntada dos precedentes exigidos pela **NBR 14.653-2**.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Dado	Sim	Não	Área total	Valor unitário
1	X		5.183,00	555,66
2	X		13.000,00	288,00
3	X		7.760,00	359,54
4	X		6.020,00	548,67
5	X		5.183,00	434,11
6	X		5.000,00	594,00
7	X		7.000,00	282,86

Relatório Estatístico - Regressão Linear**1. Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	7
Dados utilizados no modelo:	7

2. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8226206 / 0,8150045
Coeficiente de determinação:	0,6767046
Fisher - Snedecor:	10,47
Significância do modelo (%):	0,05

3. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	85%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**4. Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

5. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	1	0,000	10,466
Não Explicada	0,000	5	0,000	
Total	0,000	6		

6. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = +0,004779549809 -14,59034584 / Área total
--

7. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-3,24	2,31
Valor unitário	1/y	6,52	0,13

8. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,82	0,82

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III

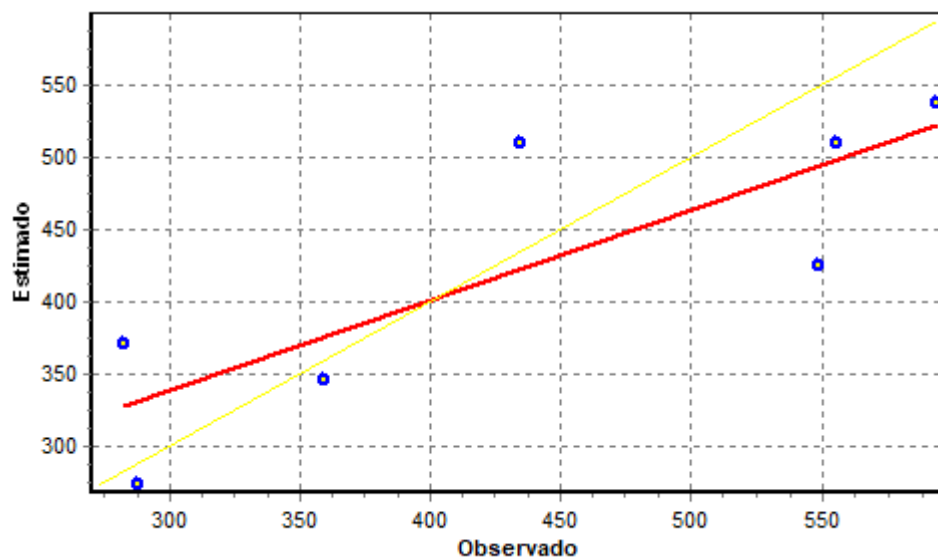
LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
---	--	----	----	----	-----

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

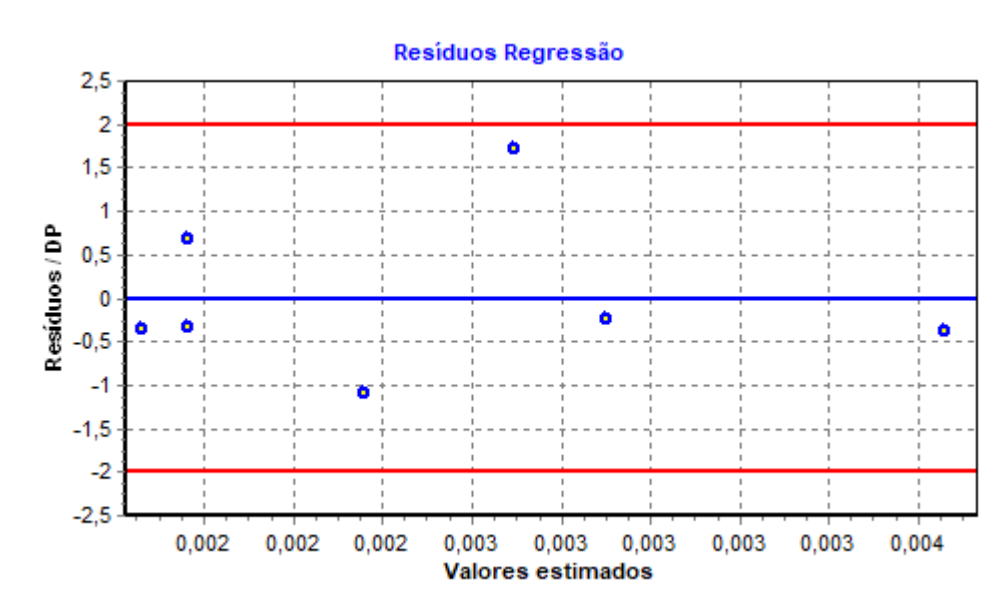


LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



3.2.2 – VALOR DAS EDIFICAÇÕES:

O **valor da edificação**, segundo seu estado geral e com base no estudo mencionado no item 3.1.2 retro, resulta da seguinte equação algébrica:

$$V_{\text{EDIFICAÇÕES – NOVEMBRO/2021}} = S * q * F_{\text{Deprec (FOC)}}$$

Onde:

S = área total construída: 435,00 m²

Padrão da Construção: galpão de padrão econômico.

q = preço unitário de venda segundo a classificação do estudo utilizado, base

CUB/Sinduscon (R8N) = 0,518 x R\$ 1.745,49/m² = R\$ 904,16/m²

Idade Aparente: 30 anos

Valor Residual: 20%

Idade Referencial: 60 anos

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Coeficiente Hoss-Heidecke – K: 0,4175

F_{Depreciação (FOC)} = 0,534

V_{EDIFICAÇÕES – NOVEMBRO/2021} = 435,00 m² x R\$ 904,16/m² x 0,534

V_{EDIFICAÇÕES – NOVEMBRO/2021} = R\$ 210.027,00

3.2.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O *valor de mercado do imóvel*, na data base de **novembro de 2021**, com base no **Método Evolutivo** será representado pela equação algébrica:

$$\mathbf{V_{IMÓVEL - NOVEMBRO 2021} = (V_{EDIFICAÇÕES} + V_{TERRENO}) \times Fc}$$

Onde:

V_{EDIFICAÇÕES} = R\$ 210.027,00

V_{TERRENO} = R\$ 2.606.734,00

Fc = fator de comercialização (0) = 1,00

Substituindo, teremos:

V_{IMÓVEL – NOVEMBRO/2021} = (R\$ 210.027,00 + R\$ 2.606.734,00) x 1,00

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

V_{IMÓVEL} – NOVEMBRO/2021 = R\$ 2.817.000,00

(aproximação de até 1% para arredondamento, conforme NBR 14.653-2)

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3 – item 3.2.3** retro, o possível **valor de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**25 de novembro de 2021**), em números inteiros, é de:

V_{IMÓVEL} – NOVEMBRO/2021 = R\$ 2.817.000,00
(dois milhões, oitocentos e dezessete mil reais)

5 – QUESITOS DAS PARTES

Nada consta dos autos.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 35 (trinta e cinco) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, de 25 de novembro de 2021.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engº Civil – CREA/SP 060087686.1
Perito Judicial

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO 01

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE PREÇO UNITÁRIO DE TERRENO NO BAIRRO CHÁCARAS SÃO MARTINHO, CAMPINAS/SP

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01



Local: Rua Florindo Matos Pereira, s/nº, Chácara São Martinho, Campinas/SP.

Site de consulta: www.imovelweb.com.br

Data: 22 de novembro de 2021.

Ofertante: Paulo Roberto Leardi, fone (19) 3244.3030

Código do imóvel: 639380

Área: 5.183,00 m²

Esquina: não

Edificações: não.

Valor: R\$ 3.200.000,00

Aproveitamento: comercial e industrial.

Fator fonte (oferta): 0,90

Valor unitário: $R\$ 3.200.000,00 \times 0,90 / 5.183,00 \text{ m}^2 = R\$ 555,66/\text{m}^2$

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02



Local: Rua Emília Serra Otranto, 4, Chácara São Martinho, Campinas/SP.

Site de consulta: www.imovelweb.com.br

Data: 22 de novembro de 2021.

Ofertante: G2F Especialistas em Imóveis, fone 0800 889 0800

Código do imóvel: AR0186

Área: 13.000,00 m² (2 lotes, um lote de 6.000,00 m² e outro de 7.000,00 m²)

Esquina: não

Edificações: não.

Valor: R\$ 4.160.000,00

Aproveitamento: comercial e industrial.

Fator fonte (oferta): 0,90

Valor unitário: $R\$ 4.160.000,00 \times 0,90 / 13.000,00 \text{ m}^2 = R\$ 288,00/\text{m}^2$

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03



Local: Rua Emília Serra Otranto, 200, Chácara São Martinho, Campinas/SP. Site de consulta: www.vivareal.com.br

Data: 22 de novembro de 2021.

Ofertante: Cássia Adala, fone (19) 3208.2222 e 99921.5505

Código do imóvel: AR018919

Área: 7.760,00 m²

Esquina: não

Edificações: casa rústica (R\$ 100.000,00).

Valor: R\$ 2.300.000,00

Aproveitamento: comercial e industrial.

Fator fonte (oferta): 0,90

Valor unitário: $R\$ 3.200.000,00 - R\$ 100.000,00 \times 0,90 / 7.760,00 \text{ m}^2 =$
R\$ 359,54/m²

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04



Local: Rua Emília Serra Otranto, Chácara São Martinho, Campinas/SP. Site de consulta: www.vivareal.com.br

Data: 22 de novembro de 2021.

Ofertante: Rita de Cássia Gebara, fone (19) 3238.6568 e 99198.1326

Código do imóvel: TE0164

Área: 6.020,00 m²

Esquina: não

Edificações: inexistente.

Valor: R\$ 3.670.000,00

Aproveitamento: comercial e industrial.

Fator fonte (oferta): 0,90

Valor unitário: $R\$ 3.670.000,00 \times 0,90 / 6.020,00 \text{ m}^2 = R\$ 548,67/\text{m}^2$

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

Local: Rua Thereza Merino Vicentin, Chácaras São Martinho, Campinas/SP.

Site de consulta: www.vivareal.com.br

Data: 22 de novembro de 2021.

Ofertante: Davanti Negócios Imobiliários, fone (19) 3234.3755 e 99786.4118

Código do imóvel: AR112845

Área: 5.183,00 m²

Esquina: não

Edificações: inexistente.

Valor: R\$ 2.500.000,00

Aproveitamento: comercial e industrial.

Fator fonte (oferta): 0,90

Valor unitário: $R\$ 2.500.000,00 \times 0,90 / 5.183,00 \text{ m}^2 = R\$ 434,11/\text{m}^2$

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06



Local: Chácara São Martinho, Campinas/SP.

Site de consulta: www.vivareal.com.br

Data: 22 de novembro de 2021.

Ofertante: Rede Provectum, fone (19) 3327.1730 e 99239.4101

Código do imóvel: TE2770380

Área: 5.000,00 m²

Esquina: não

Edificações: inexistente.

Valor: R\$ 3.300.000,00

Aproveitamento: comercial e industrial.

Fator fonte (oferta): 0,90

Valor unitário: $R\$ 3.300.000,00 \times 0,90 / 5.000,00 \text{ m}^2 = R\$ 594,00/\text{m}^2$

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07



Local: Chácara São Martinho, Campinas/SP.

Site de consulta: www.vivareal.com.br

Data: 22 de novembro de 2021.

Ofertante: Piccoloto Imóveis, fone (19) 2138.3838

Código do imóvel: AR004420

Área: 7.000,00 m²

Esquina: não

Edificações: inexistente.

Valor: R\$ 2.200.000,00

Aproveitamento: comercial e industrial.

Fator fonte (oferta): 0,90

Valor unitário: $R\$ 2.200.000,00 \times 0,90 / 7.000,00 \text{ m}^2 = R\$ 282,86/\text{m}^2$